



COMUNE DI PORCARI

Progetto per la realizzazione di insediamento produttivo in Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Articolo 35 della L.R. 65/ 2014

RELAZIONE DI VARIANTE

Proponente

MCC Corporation s.r.l.

Progetto

Ing. Fabrizio Neri
Geom. Diego Giannini

Indagini Geologiche

Geol. Andrea Carmignani

Sostenibilità Ambientale e Territoriale

Biol. Antonella Grazzini

Pianificazione Territoriale e Urbanistica

Arch. Pierpaolo Baldini



GENNAIO 2015

Indice

1. L'ambito di riferimento e le principali considerazioni di quadro conoscitivo.....	pag.3
2. Il Progetto e la variante urbanistica.....	pag.5
3. La definizione degli obiettivi di Progetto.....	pag.8
4. Il dimensionamento di Progetto.....	pag.9
5. L'attuazione del Progetto.....	pag.11
6. La verifica di compatibilità con il piano di indirizzo territoriale approvato con DCR n°72/2007 – Scheda di paesaggio della Piana di Lucca.....	pag.11
7. La ricognizione del patrimonio territoriale.....	pag.13
8. La ricognizione delle indicazioni per l'applicazione della carta del territorio urbanizzato del PIT-PPR.....	pag.16
9. Gli effetti attesi dalle azioni di trasformazione.....	pag.19
10. Il processo di sostenibilità per le risorse territoriali e di valutazione degli effetti ambientali.....	pag.21
11. Il percorso partecipativo.....	pag.23

1. L'AMBITO DI RIFERIMENTO E LE PRINCIPALI CONSIDERAZIONI DI QUADRO CONOSCITIVO

L'ambito territoriale interessato dal Progetto è quello situato a nord del tracciato autostradale A11, in Località Bernardini, che comprende importanti e consolidati complessi di tipo produttivo.

L'area in oggetto è un'area interclusa che confina verso nord con un insediamento di corte, ormai alterato e destinato a residenze, posto tra la cartiera 'San Marco' e il Rio Fossa Nuova e lungo il restante perimetro con la Via Bernardini - che scorre lungo la Fossa Nuova - e con la Via di scorrimento Avv. Del Magro, che collega il casello autostradale e la Via del Frizzone alle numerose attività industriali presenti in questa parte di territorio comunale.

Per tale ambito territoriale è assicurata un'adeguata dotazione di infrastrutture e di sistemi idonei al trasporto pubblico e privato di persone e merci, in quanto si trova vicino all'ingresso/uscita dell'autostrada Firenze-Mare, nonché in prossimità di un parcheggio per autotreni.

Inoltre a fianco del tracciato stradale di scorrimento si snoda il tronchetto ferroviario, con i binari di raccordo per la movimentazione delle merci e di servizio alle attività produttive presenti.

L'area interessata è anche adiacente allo scalo merci utilizzato come interporto tra le modalità di trasporto ferrovia/gomma e destinato alle cartiere che non si affacciano direttamente sui tronchetti ferroviari.

L'area interessata dalle azioni di trasformazione è rappresentata al Foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Porcari, dalle porzioni delle Particelle 657 e 659 (le porzioni incluse in zona H.4), per una superficie complessiva di 41.250 mq.

Tale area risulta inserita, nel vigente Regolamento Urbanistico comunale, in Zona Territoriale Omogenea H.4 *"aree vincolate come corridoi infrastrutturali per la viabilità di nuovo impianto"*, ai sensi dell'articolo 35 delle norme tecniche di attuazione, per le quali sono considerati ammissibili *"edifici con destinazioni d'uso produttiva, residenziale, per servizi e commercio, ecc."* solo dopo l'approvazione di uno specifico strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica e/o privata.

Tali disposizioni normative, ai sensi della L.R. 1/2005 e s.m.i. (vedi ora L.R. 65/2014), hanno perso la loro efficacia in quanto, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione dello strumento urbanistico che le contempla, non sono stati approvati i conseguenti piani attuativi con la relativa convenzione e/o un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

L'area in oggetto è individuata nel vigente Piano Strutturale del 1999 all'interno del Sistema Territoriale della Pianura Storica e ricompresa nella UTOE delle aree destinate a Corridoi Infrastrutturali.

La variante generale al Piano Strutturale, adottata con delibera di C.C. n°54 del 15.10.2014, individua l'area all'interno del Sistema Territoriale della Pianura Storica, inclusa nel perimetro dell'UTOE 3 "Polo Cartario" e del Sistema Funzionale della "Qualità Insediativa delle Attività Produttive - Polo Cartario lungo l'autostrada e l'area industriale di Rughi-Ginesi".

L'area in oggetto non è soggetta a vincoli di particolare natura; nello specifico non rientra tra le aree sottoposte a tutela dal c.d. "Codice del Paesaggio"; non è classificata come area a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, non è suscettibile di prescrizioni sul dimensionamento residuo del Piano Strutturale approvato e del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 1 quater delle norme tecniche d'attuazione.

Inoltre per l'area oggetto della presente proposta e per la situazione al suo contorno, sono comunque garantiti l'accesso ai servizi d'interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi, essendo già assicurati: la sicurezza dal rischio idrogeologico, l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque, la disponibilità dell'energia, un'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.



2. IL PROGETTO E LA VARIANTE URBANISTICA

Le disposizioni normative dell'art. 35 del vigente R.U. hanno perduto la loro efficacia in quanto non sono stati approvati né i piani attuativi, né sono state stipulate le relative convenzioni/atti d'obbligo a favore del Comune alla scadenza del quinquennio dall'approvazione dello strumento urbanistico che le contemplava.

Per consentire di ripristinare l'efficacia delle disposizioni normative che consentano di nuovo la fattibilità edificatoria dell'area in esame, la proprietà privata ha presentato all'Amministrazione

Comunale, nel mese di aprile del 2014, una manifestazione d'interesse per la redazione di una variante al regolamento urbanistico.

Per tale manifestazione d'interesse è stato espresso parere favorevole dalla Commissione Assetto e Tutela del Territorio del Comune di Porcari.

Pertanto la proprietà privata intende chiedere all'Amministrazione Comunale la riproposizione delle disposizioni normative che hanno perso efficacia, presentando la proposta di un Progetto per la realizzazione di fabbricati a destinazione mista, in variante parziale al vigente Regolamento Urbanistico, mediante Sportello Unico per le Attività Produttive, ai sensi dell'Art.8 del D.P.R. 7 Settembre 2010, n°160 e dell'Art.35 della L.R.T. 10 Novembre 2014, n°65.

L'area interessata dal Progetto sarà disciplinata come nuova area produttiva e classificata ai sensi dell'art. 18 delle vigenti N.T.A. del regolamento urbanistico.

Per tale area è stata redatta una specifica scheda-norma con specifiche prescrizioni di dettaglio e l'utilizzo di parametri urbanistici/edilizi e dotazione di standard di spazi per parcheggio e/o verde, tipici delle zone D; in particolare delle zone D.2:

Art.18 Zone D.2 aree industriali e/ o artigianali di nuovo impianto.

18.1. Le zone classificate D. 2 distinte nel QP - Tavola 2 - Planimetria Generale degli Interventi, comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti per attività industriali ed artigianali di nuovo impianto eventualmente sottoposte ad uno strumento urbanistico attuativo di cui al precedente Art. 3. In tali zone possono essere trasferite attività produttive ed impianti ritenuti non compatibili con le prevalenti destinazioni d'uso delle aree in cui sono attualmente inserite in altra parte del territorio comunale.

18.2. Attività ammesse: valgono le disposizioni già specificate per le zone D.1 ed inoltre sono ammesse destinazioni miste per la produzione e per la commercializzazione dei prodotti.

18.3. Procedura di intervento: Intervento diretto tramite D.I.A. o Permesso di Costruire; nelle zone opportunamente individuate l'intervento diretto è subordinato alla formazione del piano urbanistico attuativo da realizzarsi nei modi stabiliti dal precedente Art.3; il Consiglio Comunale, su motivato parere dell'Ufficio Tecnico comunale, con propria delibera, può sostituire questo atto con un Permesso di Costruire Convenzionato che garantisca ugualmente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico.

18.4. Interventi ammessi: nuove edificazioni.

18.5. Parametri urbanistici: valgono le disposizioni specificate per le zone D.1 salvo le più restrittive previsioni dello strumento urbanistico attuativo.

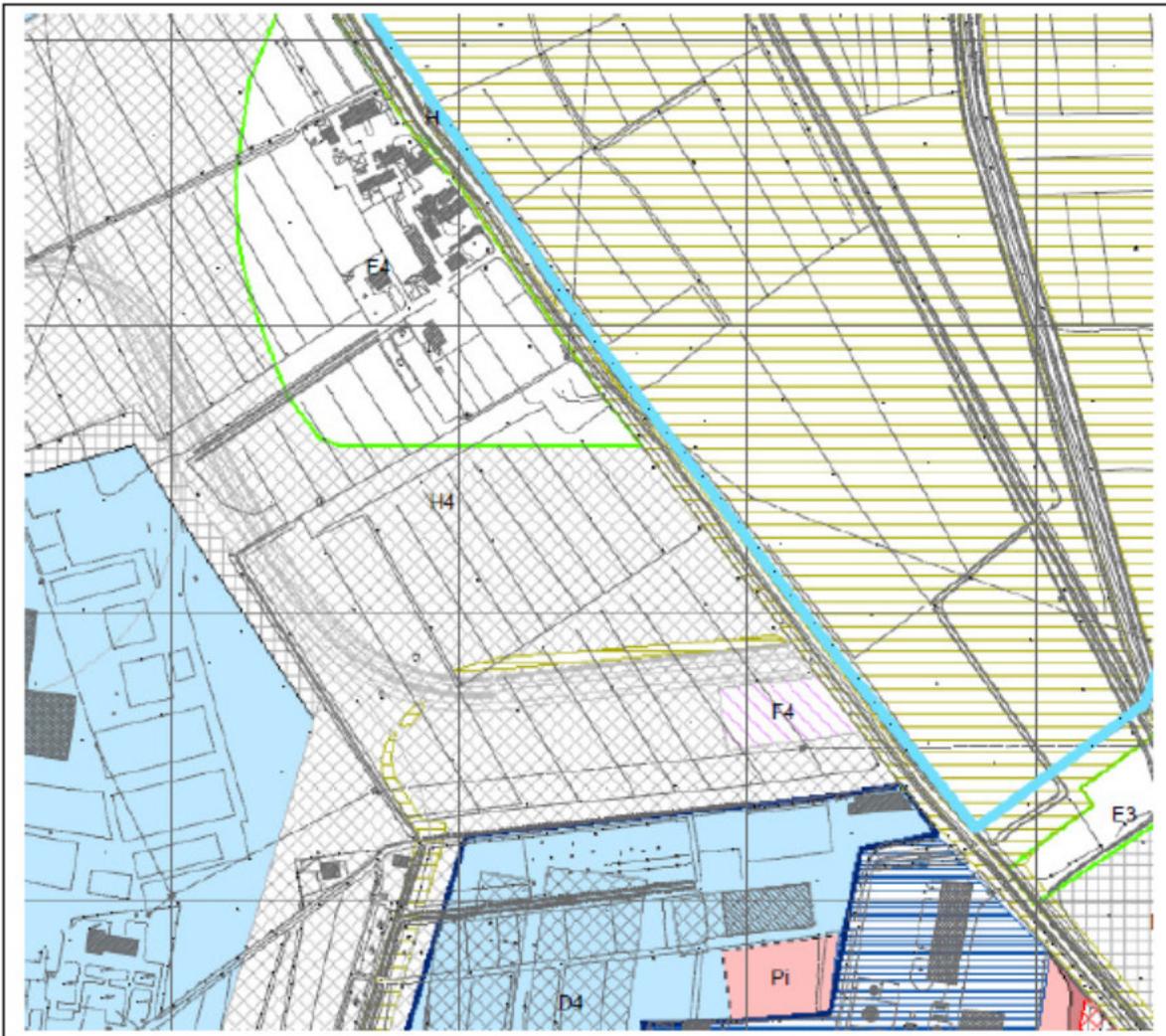
18.6. Prescrizioni particolari, deroghe e vincoli: valgono le disposizioni specificate per le zone D.1.1.

18.7. Scheda Norma

Area 01 - Area produttiva Via Avv. Del Magro.

Per l'area produttiva Via Avv. Del Magro valgono le disposizioni generali di cui al presente articolo con le specifiche riportate nell'allegata scheda norma.

Estratto R.U. STATO ATTUALE



LEGENDA



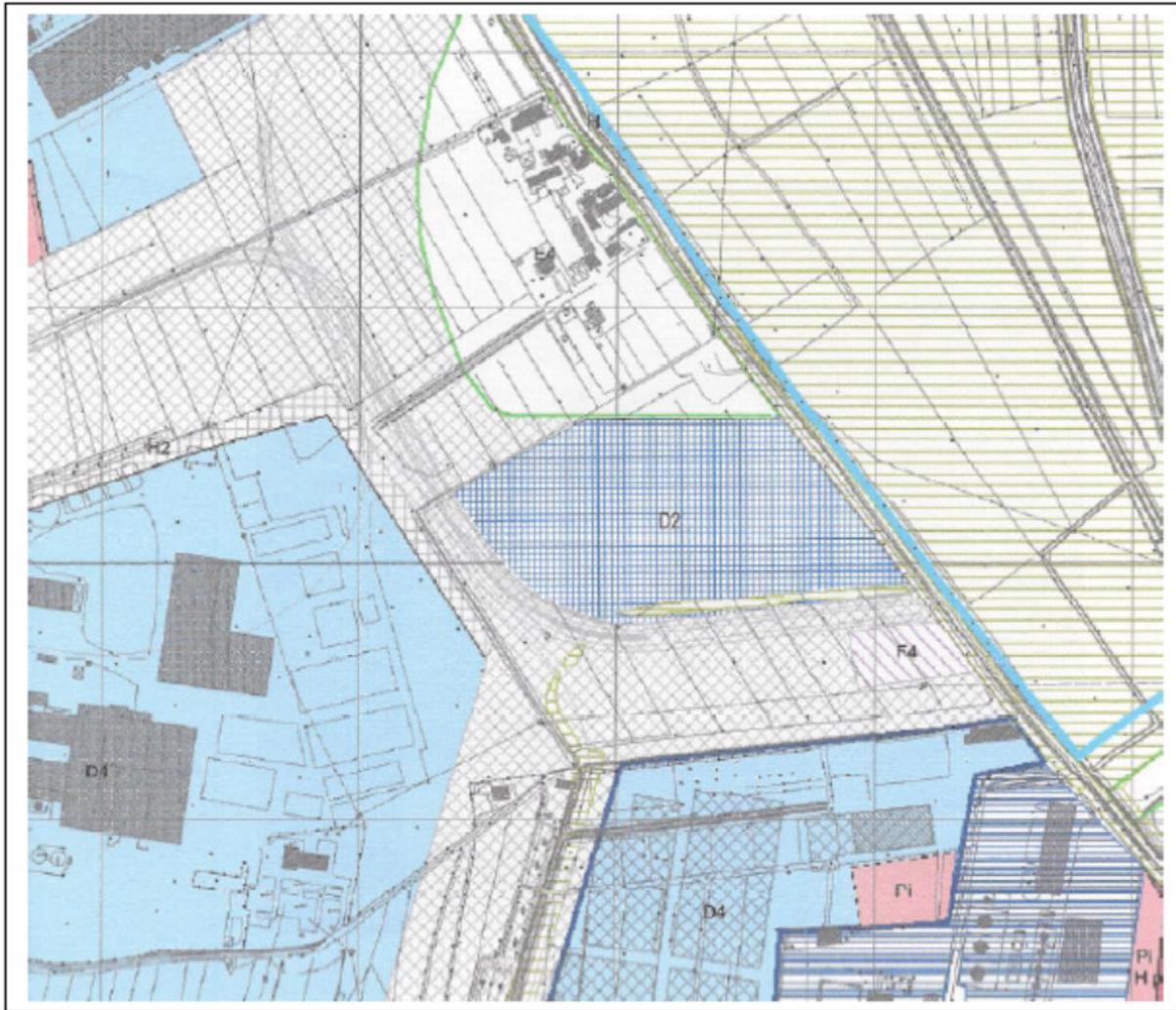
D.2 Aree industriali e/o artigianali di nuovo impianto



H.3.1 Aree destinate alle opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza del territorio



I.1.4 Aree vincolate come corridoi infrastrutturali per la viabilità di nuovo impianto



Estratto R.U. STATO MODIFICATO

3. LA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO

L'obiettivo principale dell'iniziativa privata riguarda la presentazione di un Progetto di trasformazione edilizia e urbanistica per la realizzazione di tre fabbricati a destinazione mista produttiva-artigianale-direzionale-di servizi.

Tali azioni di trasformazione sono finalizzate al completamento dello sviluppo edilizio di aree intercluse nel comparto produttivo, contenendo la nuova edificazione all'interno di un ambito territoriale che non è posto direttamente a contatto con il territorio aperto e già destinato dalle previsioni del vigente regolamento urbanistico a essere utilizzato come insediamento di impianti produttivi.

Il progetto di trasformazione prevede la contemporanea acquisizione di aree private per il potenziamento della dotazione di standard pubblici.

Le azioni di trasformazione saranno coerenti con i criteri generali per la definizione delle prestazioni ambientali delle nuove aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA).

4. IL DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

Per le trasformazioni edilizie-urbanistiche previste nell'ambito territoriale si prevede la costituzione di n°3 comparti edificatori, intesi come unità minime di intervento funzionale.

Gli interventi edilizi previsti in ciascun comparto edificatorio riguardano la realizzazione di tre fabbricati a destinazione mista industriale/artigianale/direzionale/di servizio per i quali valgono i seguenti parametri dimensionali:

LOTTO A

Superficie lotto = 14.182 mq.

Altezza massima dei fabbricati (H) = 11 m.

Superficie Utile Lorda massima = 4.029 mq.

Superficie Coperta massima = 4.029 mq.

Volume massimo = 44.319 mc.

Distacco dei fabbricati = minimo 10,00 m.

Distacco dai confini di proprietà = minimo 5,00 m.

La dotazione di spazi pubblici/uso pubblico è così articolata: La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non sarà inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento. (dettaglio: Art.5.1 D.M. 02.04.1968 n°1444)

Per la destinazione d'uso Direzionale: la superficie destinata a parcheggio (escluse le sedi viarie) e verde non sarà inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinato a parcheggio (incluso gli spazi di manovra) e il restante 50% a verde. (dettaglio: Art.5.2 D.M. 02.04.1968 n°1444)

LOTTO B

Superficie lotto = 15.026 mq.

Altezza massima dei fabbricati (H) = 11 m.

Superficie Utile Lorda massima = 4.481 mq.

Superficie Coperta massima = 4.481 mq.

Volume massimo = 49.291 mc.

Distacco dei fabbricati = minimo 10,00 m.

Distacco dai confini di proprietà = minimo 5,00 m.

La dotazione di spazi pubblici/uso pubblico è così articolata: La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non sarà inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento. (dettaglio: Art.5.1 D.M. 02.04.1968 n°1444)

Per la destinazione d'uso Direzionale: la superficie destinata a parcheggio (escluse le sedi viarie) e verde non sarà inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinato a parcheggio (incluso gli spazi di manovra) e il restante 50% a verde. (dettaglio: Art.5.2 D.M. 02.04.1968 n°1444)

LOTTO C

Superficie Lotto = 12.042 mq.

Altezza massima dei fabbricati (H) = 11 m.

Superficie Utile Lorda massima = 3.668.50 mq.

Superficie Coperta massima = 3.236.50 mq.

Volume massimo = 35.601,50 mc.

Distacco dei fabbricati = minimo 10,00 m.

Distacco dai confini di proprietà = minimo 5,00 m.

La dotazione di spazi pubblici/uso pubblico è così articolata: La superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non sarà inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento. (dettaglio: Art.5.1 D.M. 02.04.1968 n°1444)

Per la destinazione d'uso Direzionale: la superficie destinata a parcheggio (escluse le sedi viarie) e verde non sarà inferiore al 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% destinato a parcheggio (incluso gli spazi di manovra) e il restante 50% a verde. (dettaglio: Art.5.2 D.M. 02.04.1968 n°1444)

RIEPILOGO DEI PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (Lotto A + Lotto B + Lotto C)

La Superficie Coperta complessiva è pari a 11.746,50 mq.

La Superficie Utile Lorda complessiva è pari a 12.178,50 mq.

Il Volume complessivo è pari a 129.211,50 mc. < 3,50 mc./mq. (l.f) Z.t.o. D.1 / D.2

L'Altezza massima dei fabbricati è pari a 11,00 m. < 15,00 (H) Z.t.o. D.1 / D.2

Destinazione	Sup.Coperta	Sup. Utile Lorda	Volume	H. Max.
Capannoni	11.530,50 mq.	11.530,50 mq.	129.211,50	11,00 m.
Uffici	216 mq.	648 mq.	mc.	

La dotazione di spazi pubblici è così articolata:

la superficie a verde ai sensi del D.M. 1444/68 non sarà inferiore al 10% della superficie del lotto; tale area è prevista generalmente ai margini del lotto edificabile e lungo la viabilità pubblica.

Destinazione	Superficie di progetto	Superficie minima
Verde Pubblico	10.160 mq.	10% x 41.250 mq = 4.125 mq.

5. L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Le azioni di trasformazione potranno essere attuate anche per singoli comparti o "unità minime di intervento" che corrispondono ai Lotti A, B e C e l'attuazione degli interventi previsti per ciascuno potrà avvenire anche per fasi e tempi distinti, garantendo comunque che l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di progetto e assicuri l'organicità e l'omogeneità architettonica degli interventi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard pubblici/uso pubblico dovrà, in tutti i casi, essere funzionalmente coordinata con la realizzazione delle opere edilizie.

6. LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE APPROVATO CON DCR n°72/ 2007 – SCHEDA DI PAESAGGIO DELLA PIANA DI LUCCA

La redazione del Progetto in esame in variante al vigente Regolamento Urbanistico si pone all'interno di un quadro di riferimento normativo regionale definito dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), approvato con delibera di C.R. n°72 del 24.07.2007, pubblicato sul BURT n°42 del 17.10.2007, con particolare riferimento alla Scheda di paesaggio relativa all'Ambito 14 della Piana di Lucca (territori appartenenti ai comuni di: Altopascio, Capannori, Lucca, Montecarlo, Porcari, Villa Basilica, Pescaglia), che individua i caratteri strutturali del paesaggio e riconosce, attraverso i relativi valori, gli obiettivi di qualità e le azioni prioritarie alle quali si devono conformare gli strumenti urbanistici comunali.

Nel caso del Progetto in esame sono stati presi come temi di riferimento principale i seguenti aspetti della suddetta Scheda:

AMBITO 14: PIANA DI LUCCA

SEZIONE 3 – INTERPRETAZIONE, DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITÀ

ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI

Obiettivi di qualità

- ✓ Tutelare l'integrità percettiva degli scenari paesaggistici da e verso le colline a corona alla piana di Lucca.
- ✓ La tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici da e verso le colline a corona alla piana di Lucca è assicurata limitando nuovi impegni di suolo in aree che possono ostacolare la visibilità degli stessi dai principali tracciati viari di pianura e da quelli panoramici collinari.

INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

Obiettivi di qualità

- ✓ Contrastare gli effetti della dispersione insediativa propri della pianura lucchese.
- ✓ Per contrastare gli effetti della dispersione insediativa le politiche territoriali e le altre politiche settoriali dovranno sostenere strategie di riqualificazione e riorganizzazione formale e soprattutto funzionale dei tessuti edilizi al fine di scongiurare effetti di promiscuità e di ridurre i fattori di incompatibilità ambientale.
- ✓ La tutela dell'integrità percettiva degli scenari paesaggistici percepiti dalle infrastrutture è garantita da politiche che sostengano la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree ed essi contigue inibendo tutte le forme di occupazione di suolo che possono ostacolare la fruizione visiva del paesaggio. I progetti delle nuove infrastrutture dovranno, altresì, esprimere una elevata qualità sotto il profilo estetico percettivo, funzionale ed ambientale tale da tutelare e valorizzare i caratteri paesaggistici del contesto in cui si inseriscono.
- ✓ L'obiettivo della salvaguardia dei caratteri di unitarietà dei tessuti urbani, legati ai complessi produttivi, è garantita attraverso misure contenute negli strumenti della pianificazione che:
 - non consentano l'alterazione o il frazionamento degli spazi pubblici comuni;
 - non alterino il rapporto tra costruito e sistema infrastrutturale,

- non consentano di modificare i caratteri formali degli edifici con l'introduzione di corpi o altri elementi estranei che comportino l'alterazione dell'immagine esteriore degli stessi.

La variante generale al Piano Strutturale, adottata con delibera di C.C. n°54 del 15.10.2014, individua l'area in esame all'interno del Sistema Territoriale della Pianura Storica, inclusa nel perimetro dell'UTOE 3 "Polo Cartario" e del Sistema Funzionale della "Qualità Insediativa delle Attività Produttive - Polo Cartario lungo l'autostrada e l'area industriale di Rughi-Ginesi.

Il P.S. riconosce, per tale ambito, come principali obiettivi e azioni da perseguire:

- *il miglioramento della qualità edilizia e architettonica e urbanistica dei manufatti produttivi e delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali dei manufatti edilizi, del sistema degli spazi scoperti; dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, degli spazi di pertinenza;*

Nella definizione delle scelte localizzative degli interventi di nuovo impianto si dovrà prendere in considerazione, in particolare:

- ✓ il tipo di suolo;
- ✓ la facilità della mobilità;
- ✓ la disponibilità della risorsa acqua per approvvigionamento e smaltimento dei reflui;
- ✓ l'esposizione ai venti dominanti per limitare i disagi dovuti alla diffusione delle emissioni;
- ✓ la dotazione di un adeguato approvvigionamento energetico;
- ✓ la continuità con l'edificato esistente;
- ✓ il rispetto dei principali varchi ancora aperti salvaguardando il più possibile le prospettive aperte e i coni visuali riconosciuti verso la zona della pianura e verso i rilievi;
- ✓ il mantenimento delle aree verdi con ruolo di filtro tra l'edificato produttivo e quello di diversa funzione.

Si dovrà comunque assicurare il mantenimento/potenziamento degli spazi aperti, sia quelli interstiziali produttivi che quelli funzionali all'equilibrio del tessuto connettivo delle aree di interfaccia col territorio rurale e del tessuto insediativo residenziale, con finalità di separazione dei conflitti, di riconnessione ecologica e di conservazione dei corridoi percettivi e di valenza paesaggistica.

7. LA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico regionale (PPR), adottato con D.C.R. n°58 del 2 luglio 2014, individua il patrimonio territoriale di cui all'art.3 della L.R. 65/2014.

Per patrimonio territoriale si intende *“l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla evoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.”*

Il patrimonio territoriale è costituito da:

- la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

La ricognizione degli elementi del patrimonio territoriale per l'ambito territoriale entro il quale ricade l'intervento in esame è stata condotta attraverso:

- la ricognizione degli indirizzi per le politiche e della disciplina d'uso relativa alle invarianti strutturali formalmente riconosciute dal Piano;
- le specifiche disposizioni, correlate ai suddetti obiettivi di qualità, (direttive) per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato;
- le prescrizioni della strategia dello sviluppo territoriale relative alla presenza industriale.

Sono state prese in esame, inoltre, le disposizioni riguardanti le misure generali di salvaguardia di cui all'art. 38 della disciplina di PIT-PPR:

1. A far data dall'approvazione della deliberazione 2 luglio 2014, n. 58, di adozione del presente piano e fino alla pubblicazione della sua approvazione: ... c) *i regolamenti urbanistici e loro varianti, nonché le varianti al PRG, ove approvati prima dell'approvazione del presente Piano, non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle schede di ambito nonché, per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato, con le specifiche disposizioni*

correlate ai suddetti obiettivi di qualità, fermo restando il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici del presente Piano entro l'adozione.

È stata parallelamente esaminata la circolare della Regione Toscana inerente le misure generali di salvaguardia della disciplina del PIT-PPR e i contenuti del punto 5 della D.C.R. 2 luglio 2014, n°58. In particolare la disposizione che si riferisce ai regolamenti urbanistici e loro varianti, precisa che: per la loro adozione, detti piani o varianti debbano essere elaborati nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici contenute nelle seguenti specifiche sezioni:

- Allegato 8B – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.
- Allegato 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Sezione 4.
- Allegato C - N. 11 Schede dei sistemi costieri.
- Allegato H - N. 110 Schede e Cartografia delle zone di interesse.
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio [per le sole parti relative ai beni paesaggistici].
- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio [per le sole parti relative ai beni paesaggistici].
- Allegato 5 - Schede dei Bacini estrattivi delle Alpi Apuane.

Inoltre, se tali strumenti urbanistici sono approvati prima dell'approvazione del Piano paesaggistico non possono contenere previsioni in contrasto con gli obiettivi di qualità delle Schede d'Ambito, nonché, per le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato, non possono contenere previsioni in contrasto con le specifiche disposizioni correlate ai suddetti obiettivi di qualità (direttive).

In altri termini, questi strumenti urbanistici, formati nel regime delle salvaguardie del Piano paesaggistico, al momento dell'adozione devono rispettare le prescrizioni relative ai beni paesaggistici.

Al momento della loro approvazione è necessaria anche la coerenza di detti piani con gli obiettivi di qualità e alle direttive delle Schede d'Ambito.

La ratio della disposizione è la stessa indicata con riferimento all'articolo 38, comma 1, lettera b), per cui, sin dal momento dell'adozione, si richiede che i regolamenti urbanistici e loro varianti, siano elaborati nel rispetto delle prescrizioni relative ai beni paesaggistici.

Al momento della loro approvazione si richiede anche il non contrasto con gli obiettivi di qualità e alle direttive delle Schede d'ambito di riferimento.

Poiché le azioni di trasformazione proposte dal Progetto in variante allo strumento urbanistico vigente non interessano territori e beni paesaggistici formalmente riconosciuti e sottoposti a tutela, né territori costieri, né bacini estrattivi delle Alpi Apuane, né impianti di energie rinnovabili, le analisi ricognitive non riguardano le disposizioni riportate negli Allegati: 8B - 3B - C - H - 1a - 1b e 5 e verificano il "non contrasto" con gli obiettivi di qualità e le direttive della Scheda d'Ambito "04 – Lucchesia".

8. LA RICOGNIZIONE DELLE INDICAZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA CARTA DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL PIT-PPR

Dal momento che le perimetrazioni dell'urbanizzazione contenute nella Carta non hanno valore normativo diretto i Comuni sono tenuti a sviluppare uno specifico percorso per poter definire la perimetrazione a una scala adeguata alla georeferenziazione dei propri strumenti urbanistici, in particolare del piano strutturale.

All'interno della perimetrazione:

- a) il Comune individua quali morfotipi della urbanizzazione contemporanea, fra quelli classificati e trattati a livello regionale, sono presenti nel territorio comunale.
- b) il comune precisa di ogni morfotipo: localizzazione puntuale, morfologia specifica, criticità, e obiettivi di qualità, specificando, in rapporto alle urbanizzazioni locali, criticità e obiettivi contenuti nell'abaco regionale.

Individua altresì le perimetrazioni che fanno chiaramente parte dei morfotipi extraurbani (campagna abitata e campagna urbanizzata, piccoli agglomerati extraurbani), ma che, per l'approssimazione statistica del modello, risultano fra le perimetrazioni urbane.

- c) attraverso questa definizione dei morfotipi e dei loro confini urbani è possibile giungere alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato utilizzabile alla scala degli strumenti urbanistici. Nell'area della perimetrazione il Comune propone, a partire dalle criticità rilevate per i morfotipi urbani, una riqualificazione dei margini urbani (aperti, chiusi, porosi, ecc) in relazione alla

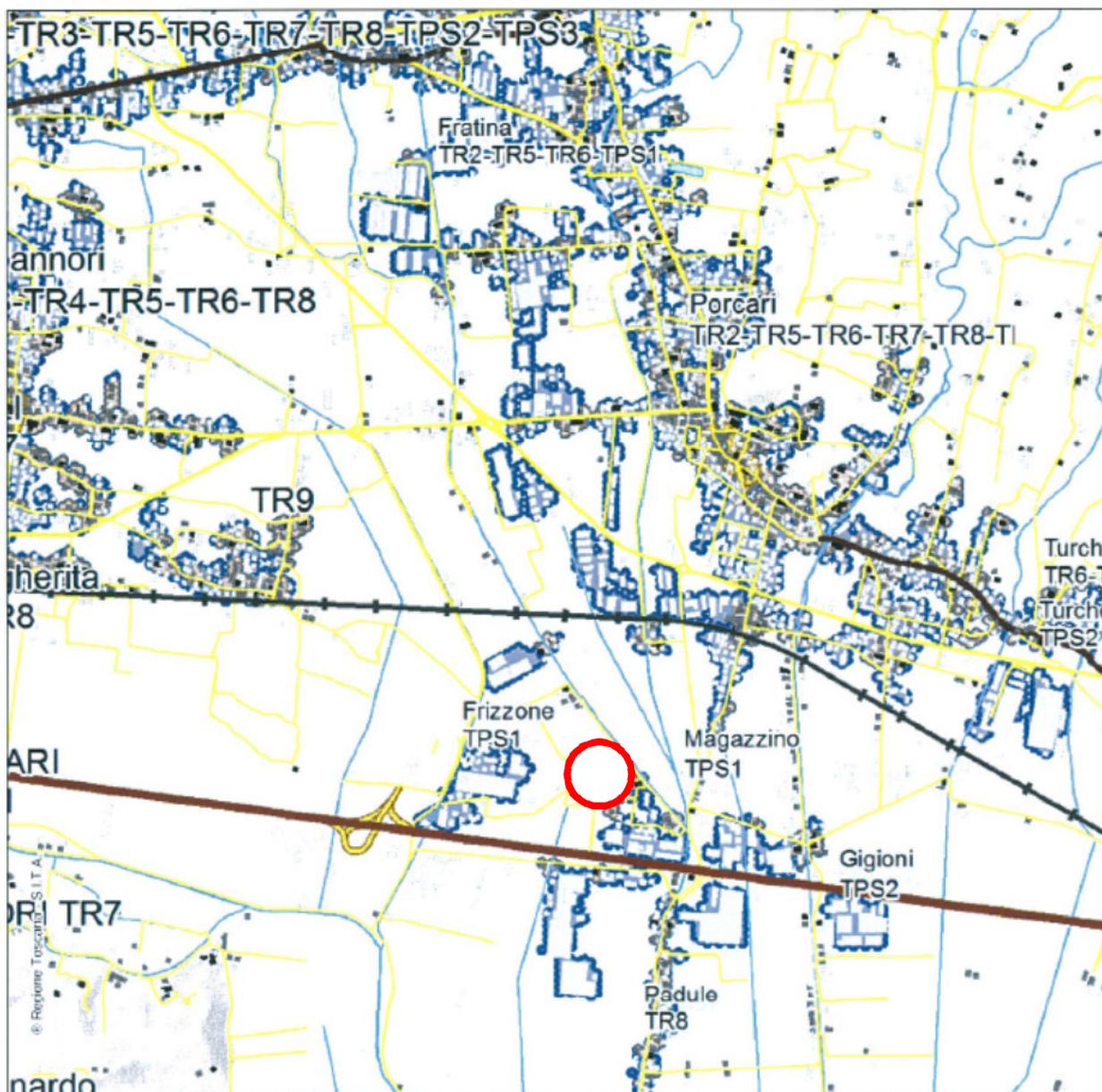
riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi alle Linee guida sui margini urbani comprese fra gli allegati del piano paesaggistico).

La ridefinizione dei margini, anche in chiave progettuale, consente tra l'altro di proporre in modo motivato puntualizzazioni e modifiche alla perimetrazione stessa che superino l'approssimazione modellistica delle schede del piano paesaggistico, ovviamente nell'ambito degli obiettivi di qualità definiti per ogni morfotipo di margine dal piano paesaggistico.



Integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 :30.000



Dalla lettura della Carta si evidenzia come l'ambito di intervento del Progetto in esame sia situato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato del Comune di Porcari; in particolare all'esterno del tessuto urbano della città produttiva e specialistica definito "Tessuto a proliferazione produttiva lineare" (TPS1): "Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di

scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti.

Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati.

Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: la strada funziona da fulcro attrattore e asse d'orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa.

Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione. Spesso l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada, anche se ad alto scorrimento.

Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva.

Totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio.

Talvolta sono presenti minimi servizi legati ai lavoratori che gravitano nell'area.

Tipo edilizio prevalente: tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzanti.

Collocazione e margini: tessuto localizzato generalmente lungo le principali direttrici afferenti ai centri urbani, a riviere fluviali o ai nodi infrastrutturali.

Il margine è talvolta assente e talvolta è costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio aperto.

La variante generale al Piano Strutturale, adottata con delibera di C.C. n°54 del 15.10.2014, individua l'area in esame all'interno del Sistema Territoriale della Pianura Storica, inclusa nel perimetro dell'UTOE 3 "Polo Cartario" e del Sistema Funzionale della "Qualità Insediativa delle Attività Produttive - Polo Cartario lungo l'autostrada e l'area industriale di Rughi-Ginesi.

Il P.S. riconosce tale ambito come: *"caratterizzato dai cospicui insediamenti industriali posti intorno all'insediamento residenziale di Rughi e lungo il tracciato autostradale A11, sorti negli anni 1960-70, che si sono consolidati nel tempo dando vita a quello che oggi può essere definito complessivamente come il distretto cartario di importanza europea. L'attività prevalente è quella della produzione della carta per uso domestico e della relativa trasformazione, unitamente ad altre attività produttive attinenti che gravitano nell'indotto del settore cartario."*

Per tale ambito è previsto: *il mantenimento dell'esistente configurazione fisica e specializzazione funzionale, prevedendo interventi di nuovo impianto per il completamento e il riordino dei tessuti edilizi non saturi, solamente a condizione che vengano attuate opere di riqualificazione e mitigazione ambientale e senza modificare sostanzialmente l'esistente discontinuità spaziale ancora riconoscibile tra i diversi episodi edilizi.*

L'intervento previsto dal Progetto rientra nei limiti del dimensionamento previsto dal P.S.

DIMENSIONAMENTO PER UTOE

	Residenziale ed esercizi di vicinato	Industriale Artigianale*	Commerciale M.S.V.	Turistico ricettivo	Direzionale Di Servizio	Agricola
UTOE	SUL (mq.)	SUL (mq.)	SUL (mq.)	Posti letto	SUL (mq.)	SUL (mq.)
Polo cartario	0	60.000	8.000	100	10.000	700

* comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi.

9. GLI EFFETTI ATTESI DALLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE

Dall'analisi ricognitiva sulle quattro invarianti strutturali riferite a:

- I caratteri idrogeo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- I caratteri ecosistemici del paesaggio;
- Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali;

si evince, in estrema sintesi, che gli obiettivi e le azioni di progetto non interferiscono in maniera significativa con gli indirizzi di tutela dei caratteri identitari delle invarianti strutturali considerate, fatta eccezione per il modesto consumo di suolo non edificato previsto dal dimensionamento di progetto.

Tale consumo di suolo riguarda, come già detto, un ambito territoriale destinato dal vigente regolamento urbanistico a territorio utilizzato per soddisfare la necessità di realizzazione di opere infrastrutturali.

Tale ambito costituisce, di fatto, una porzione già urbanizzata e non meramente di frangia, poiché interclusa all'interno dell'insediamento urbano di tipo produttivo e da infrastrutture per la viabilità carrabile e ferroviaria, tali da pregiudicare fortemente qualsiasi funzionalità da un punto di vista produttivo e organizzativo delle normali pratiche agricole.

Inoltre l'ambito territoriale interessato non è riconosciuto per: particolari ecosistemi ed elementi vegetali lineari e puntiformi da salvaguardare; elevati valori paesaggistici e/o di interesse storico da tutelare; elementi di paesaggio rurale ancora presenti da mantenere; una potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane.

Pertanto si ritiene che tale consumo di suolo non contribuisca all'incremento di ulteriore dispersione insediativa a carico del contesto rurale o, per meglio dire, della campagna urbanizzata. L'adozione poi di adeguate soluzioni progettuali consentono comunque il mantenimento di un discreto livello di permeabilità ecologica del territorio e le azioni di trasformazione, progettate in modo coerente con i criteri generali per la definizione delle prestazioni ambientali delle nuove aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), sono tali da:

- a) limitare gli interventi edilizi all'interno degli attuali margini 'naturali' dell'area di intervento e quindi contenere il livello di dispersione insediativa evitando la possibilità di ulteriori espansioni future per singole aggiunte in aree limitrofe;
- b) evitare ulteriori fenomeni di saldatura delle conurbazioni lineari lungo la viabilità principale, assicurando la presenza di varchi verdi nell'edificato e la coerenza con gli elementi del paesaggio consolidato presenti all'interno del contesto della piattaforma produttiva esistente;
- c) contribuire con le aree verdi di progetto alla miglior definizione dei margini con il territorio periurbano;
- d) contribuire con le aree verdi di progetto al mantenimento di un accettabile ruolo di connessione ecologica tra il territorio urbanizzato e quello periurbano e rurale;
- e) non incidere in maniera significativa e compromettente sulle visuali consolidate che si aprono verso il sistema dei rilievi, sia verso quello della pianura umida e bonificata, in forza del basso impatto visivo dovuto alle dimensioni dei manufatti;
- f) assicurare la presenza di spazi aperti pubblici e la qualità del verde pubblico e privato;
- g) favorire un discreto livello di qualità architettonica delle tipologie edilizie e degli elementi di relazione con il contesto.

Le azioni di trasformazione contribuiscono altresì:

- h) alla valorizzazione della funzione espressa dal comparto produttivo come elemento identitario dell'impegno imprenditoriale profuso dalla comunità locale;
- i) allo sviluppo e alla migliore qualità delle attività economiche e imprenditoriali e alla loro capacità innovativa;

- j) a soddisfare l'esigenza di trasferimento di attività in forte sviluppo produttivo che sono attualmente ubicate in zone ritenute incongrue;
- k) alla valorizzazione di un sistema artigianale, industriale e tecnologico capace di produrre nuova offerta occupazionale.
- l) al consolidamento dell'identità sociale e all'innalzamento della ricchezza e del tenore di vita della comunità;
- m) alla capacità di sviluppo dell'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità.

10. IL PROCESSO DI SOSTENIBILITÀ PER LE RISORSE TERRITORIALI E DI VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) rappresenta lo strumento attraverso il quale le considerazioni di tipo ambientale intervengono durante l'elaborazione degli atti di governo del territorio.

Con la VAS, codificata a livello europeo dalla Dir. 2001/42/CE, si indica un PROCESSO volto ad assicurare che nella formazione e approvazione di un piano o di un programma, siano presi in considerazione, in modo adeguato, gli impatti significativi sull'AMBIENTE che potrebbero derivare dall'attuazione dello stesso.

La procedura di VAS è utile per:

- ✓ capire se nella definizione dei contenuti del piano o programma siano stati tenuti in piena considerazione gli effetti ambientali prevedibili;
- ✓ definire le scelte dello stesso piano o programma;
- ✓ individuare preventivamente gli effetti che deriveranno dall'attuazione del piano o del programma;
- ✓ selezionare tra varie possibili soluzioni alternative quella maggiormente rispondenti agli obiettivi dello sviluppo sostenibile;
- ✓ individuare le misure volte a impedire, mitigare o compensare l'incremento delle eventuali criticità ambientali già presenti e i potenziali impatti negativi delle scelte operate

In sintesi la procedura di VAS è orientata a fornire elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni del piano o programma e consente di documentare le ragioni poste a fondamento delle scelte strategiche, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato dell'ambiente.

La Valutazione Ambientale Strategica - VAS - è regolata dalle seguenti disposizioni legislative:

Comunità europea: Direttiva 2001/42/CE. Obiettivo della direttiva è di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione di piani o programmi.

Normativa Statale: La normativa statale di attuazione della direttiva comunitaria è costituita dal D.lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" e s.m.i

Normativa Regionale Toscana: In Toscana la VAS riguardante piani e programmi relativi al governo del territorio è normata dalla L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica, di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di incidenza" e s.m.i.,

Ai fini dello svolgimento del processo valutativo viene predisposto un documento preliminare che illustra i contenuti del Progetto in variante al R.U. e fornisce le informazioni e i dati necessari alla verifica dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dello stesso facendo riferimento all'art. 12 del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e all'art. 22 della L.R. 10/2010 e s.m.i. e ai criteri indicati dall'Allegato I del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e della legge regionale.

Va quindi a costituire una "fase preliminare" indispensabile per indagare l'eventuale necessità di approfondimento degli effetti ambientali e per consentire l'attivazione di forme di consultazione, sin dai momenti preliminari dell'attività di elaborazione del Progetto, tra l'autorità procedente e l'autorità competente oltre che con gli altri soggetti competenti in materia ambientale. L'iter infatti prevede che il procedente trasmetta il rapporto preliminare all'autorità competente e che questa provveda a inviare il documento ai soggetti competenti in materia ambientale entro 10 gg al fine di acquisirne il parere entro 30 gg dall'invio.

L'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato 1 della L.R. 10/2010, sentito il proponente e tenuto conto dei contributi pervenuti, procede a verificare che il Progetto non porti a impatti significativi sull'ambiente e quindi emette il provvedimento di verifica, assoggettandolo o escludendolo (in questo caso possono essere definite, se necessarie, opportune prescrizioni) dalla VAS entro 90 gg dall'acquisizione del Documento preliminare.

Di seguito si riporta l'allegato 1 della L.R. 10/2010 e s.m.i. in merito ai Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/06, quale riferimento per definire in maniera esaustiva i contenuti del Documento Preliminare.

Caratteristiche delle azioni di trasformazione del Progetto, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- ✓ in quale misura il Progetto influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- ✓ la pertinenza del Progetto per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- ✓ problemi ambientali pertinenti al Progetto;
- ✓ la rilevanza del Progetto per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente
- ✓ caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:
 - ✓ probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - ✓ carattere cumulativo degli impatti;
 - ✓ natura transfrontaliera degli impatti;
 - ✓ rischi per la salute umana o per l'ambiente;
 - ✓ entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
 - ✓ valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - ✓ delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - ✓ del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
 - ✓ impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

11. IL PERCORSO PARTECIPATIVO

Con la presentazione allo Sportello Unico per le attività produttive del Comune di Porcari del Progetto e degli elaborati urbanistici relativi alla proposta di variante al vigente R.U., ai sensi dell'art.35 della L.R. 65/2014, è avviato il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che rappresenta lo strumento attraverso il quale le considerazioni di tipo ambientale incidono sul quadro previsionale strategico della pianificazione.

Il processo di VAS prevede, nella prima fase, che il Procedente trasmetta il documento preliminare all'Autorità Competente e che questa provveda a inviare il documento ai soggetti competenti in materia ambientale entro 10 gg al fine di acquisirne il parere entro 30 gg dall'invio.

Seguirà una fase specifica di partecipazione di tipo intermedio, con lo scopo di coinvolgere il pubblico vasto, quello specialistico e i soggetti/portatori d'interesse, anche attraverso l'eventuale indizione di una conferenza di servizi e/o di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014. Contemporaneamente o meno potranno essere predisposti strumenti per lo scambio di contributi utili al processo di formazione definitiva del Progetto e della proposta di variante al vigente R.U. e/o di eventi di tipo dedicato, importanti per l'implementazione delle conoscenze nell'ambito formativo del processo decisionale.